

Raadsavond	17 mei 2021
Zaaknummer	35113
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Ofwegen 7, Woubrugge'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Ofwegen 7, Woubrugge' (NL.IMRO.1884.BPOFWEGEN7-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om nagenoeg alle bebouwing op het adres Ofwegen 7 in Woubrugge te slopen. Alleen de hooiberg blijft behouden en deze zal worden gerestaureerd. Daarnaast worden er ook honderden vierkante meters verharding gesaneerd en wordt het perceel dat in de huidige situatie de recreatiebestemming heeft groen ingericht. Vervolgens zullen er twee vrijstaande woningen gebouwd worden. Per saldo komt er dus één burgerwoning bij en verdwijnt het recreatieverblijf. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel Ofwegen 7 te Woubrugge. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, omdat het bestaande bestemmingsplan slechts één burgerwoning met voormalig agrarische bedrijfsopstallen en één verblijfsrecreatief onderkomen toestaat. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn inhoudelijk identiek en dus gezamenlijk verwoord en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot het toevoegen van twee impressies in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben er, ambtshalve, n.a.v. een tweede advies van de Omgevingsdienst West-Holland nog aanpassingen aan paragraaf 4.2.6 Ecologie van de toelichting en het bijbehorende onderzoeksrapport plaatsgevonden. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 30 juni 2020 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie. Bij die beoordeling zijn drie voorwaarden opgenomen:

- per woning is een maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 150 m² toegestaan (de wens was veel meer dan dat);
- de woningen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van het lint;
- de bestemming dient te wijzigen van Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' naar Wonen zonder nadere aanduiding.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan bovenstaande voorwaarden.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met verschillende vrijstaande opstallen. Met name de woning verkeert in een slechte staat en is zelfs als 'onbewoonbaar' bestempeld. De stacaravan aan de zuidzijde van het perceel is enigszins gebiedsvreemd. Alle bebouwing wordt gesloopt, alleen de hooiberg wordt vanwege de cultuurhistorische waarde gerestaureerd. Met het slopen van nagenoeg alle bebouwing, het restaureren van de hooiberg, het saneren van ±600 m² aan verharding en vervolgens het realiseren van twee vrijstaande woningen en het groen inrichten van het perceel met in de huidige situatie een recreatiebestemming, zal er al met al sprake zijn van een kwaliteitsverbetering op het bestaande woonerf. Per saldo komt er één burgerwoning bij en verdwijnt het recreatieverblijf.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een ontwerpbesluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de Ofwegen. Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai bij de nieuwe woning wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het voornemen hogere waarden vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai van de Ofwegen van maximaal 53 dB, zodat voor dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn

Het bestemmingsplan heeft van 4 maart 2021 t/m 14 april 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Duurzaamheid

De bestaande woning verkeert in een slechte staat. De nieuwe woningen zullen daarentegen (moeten) voldoen aan de meest recente eisen omtrent isolatie en duurzaamheid.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 4 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Besluit hogere waarde ODWH.